

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

(Dự thảo) QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Khu nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên

tại xã Minh Đức, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

(Ban hành kèm theo Quyết định số:..... /QĐ-UBND ngày tháng năm 2024)

Thái Nguyên, Năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành “Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên” tại xã Minh Đức, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ theo:

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH ngày 18/06/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng; Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; Luật Đất đai năm 2013; Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020; Luật Thủy lợi năm 2017; Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13/06/2019; Luật lâm nghiệp năm 2017; Luật Trồng trọt năm 2018; Luật Phòng, chống thiên tai, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng chống thiên tai và Luật Đê điều năm 2020.

Căn cứ Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27/12/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 về xây dựng, quản lý sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/8/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; số 83/2020/NĐ-CP ngày 15/7/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp; số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 về quản lý sử dụng đất trồng lúa; số 62/2019/NĐ-CP ngày 11/7/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; số 94/2019/NĐ-CP ngày 13/12/2019 quy định chi tiết một số điều của Luật Trồng trọt về giống cây trồng và canh tác;

Căn cứ Nghị định số 67/2018/NĐ-CP ngày 14/5/2018 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật thủy lợi;

Căn cứ Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BTNMT ngày 12/4/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 25/2022/TT-BNNPTNT ngày 30/12/2022 của Bộ Nông nghiệp và PTNT quy định về trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác;

Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-TTg ngày 27/02/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế- xã hội Tỉnh Thái Nguyên đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030; Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 về phân bổ chỉ tiêu Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ

2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất Quốc gia 5 năm 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-TTg ngày 18/02/2016; số 429/QĐ-TTg ngày 21/4/2023 về việc phê duyệt quy hoạch phòng, chống lũ và quy hoạch đề điều hệ thống sông Hồng, sông Thái Bình;

Căn cứ Quyết định số 5230/QĐ-BNN-TCTL ngày 27/12/2018 của Bộ Nông nghiệp và PTNT phê duyệt quy hoạch thủy lợi lưu vực sông Cầu – sông Thương giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 14/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 22/11/2017 của UBND Tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035 và các quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Phổ Yên; Quyết định số 780/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3136/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thị xã Phổ Yên thời kỳ 2021-2030; Quyết định số 2401/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Phổ Yên thời kỳ 2021-2030;

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh: Số 1563/QĐ-UBND ngày 08/8/2007 về việc phê duyệt kết quả rà soát, quy hoạch lại 3 loại rừng năm tỉnh Thái Nguyên năm 2006; số 1518/QĐ-UBND ngày 10/7/2014 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 03 loại rừng tỉnh Thái Nguyên năm 2013 và đến năm 2020; số 2687/QĐ-UBND ngày 31/8/2020 và Quyết định số 1232/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phân giao nhiệm vụ quản lý, khai thác công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; số 578/QĐ-UBND ngày 23/3/2023 của UBND tỉnh về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cho các huyện, thành phố trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên Ban hành Quy định về quản lý nghĩa trang, cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 01/2021/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh Thái Nguyên Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về quản lý nghĩa trang, cơ, cơ sở hỏa táng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo

Quyết định số 17/2019/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Văn bản số 1003/UBND-QLĐT ngày 01/6/2023 của UBND thành phố Phổ Yên V/v nghiên cứu, khảo sát, lập quy hoạch dự án Khu công viên tâm linh tại xã Minh Đức, thành phố Phổ Yên;

Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 17/05/2024 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên”.

Điều 2. UBND thành phố Phổ Yên, Phòng Quản lý đô thị thành phố Phổ Yên có trách nhiệm hướng dẫn và triển khai tổ chức thực hiện quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND thành phố, Trưởng các phòng: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính kế hoạch, Kinh tế, Quản lý đô thị; Chủ tịch UBND xã Minh Đức, Chỉ huy trưởng Ban chỉ huy quân sự, Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ;
- CT, các PCT UBND (để b/c);
- Lưu: VT.

TM. UBND THÀNH PHỐ PHỔ YÊN

CHỦ TỊCH

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghĩa trang
tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên”
tại xã Minh Đức, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm 2024
của UBND thành phố Phổ Yên)*

PHẦN I - QUY ĐỊNH CHUNG

Bản Quy định này quy định việc sử dụng đất đai, cải tạo, xây dựng, tôn tạo và sử dụng các công trình trong khu vực Nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức theo đúng đồ án “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên” đã được phê duyệt tại quyết định số: /QĐ-UBND, ngày / /2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Phổ Yên.

Ngoài những quy định trong văn bản này, việc quản lý xây dựng còn phải tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện

Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;

Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan đến quy hoạch xây dựng và kiến trúc.

UBND thành phố Phổ Yên và UBND xã Minh Đức quản lý toàn diện quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thuộc quyền quản lý;

Phòng Quản lý đô thị thành phố Phổ Yên và các cơ quan chức năng quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị có trách nhiệm giúp chính quyền đô thị quản lý quy hoạch, không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch trong phạm vi địa giới hành chính thuộc quyền quản lý.

PHẦN II - QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

Tại địa bàn xã Minh Đức, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Phạm vi cụ thể:

- + Phía Bắc giáp đất sản xuất nông nghiệp xóm Đầm Mương, xã Minh Đức;
- + Phía Nam giáp đất sản xuất nông nghiệp xóm Ba Quanh, Thống Thượng, xã Minh Đức;
- + Phía Tây giáp mỏ đất Vành Kiềng;
- + Phía Đông giáp xóm Đầm Mương 14 và đất Dự án nhà máy gạch;

Khu vực lập quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 58,5 ha, gồm các khu chức năng:

Khu vực nghĩa trang: 55,6ha

Khu vực ngoài nghĩa trang: 2,9ha

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng):

Bảng tổng hợp sử dụng đất

| TT | Danh mục | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-------|---|-----------------------------|-----------------|
| A | Khu vực nghĩa trang tâm linh | 556.062,70 | 100,00 % |
| 1 | <i>Đất công trình công trình dịch vụ phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật</i> | 42.752,00 | 7,69% |
| 1.1 | Đất công trình dịch vụ | 41.678,02 | 7,50% |
| 1.1.1 | Đất công trình dịch vụ (Công trình phụ trợ và dịch vụ khác) | 4.078,15 | 0,73% |
| 1.1.2 | Đất công trình dịch vụ (Văn hóa, tâm linh) | 27.935,92 | 5,02% |
| 1.1.3 | Đất công trình dịch vụ (Tháp lưu tro) | 4.314,51 | 0,78% |
| 1.1.4 | Đất công trình dịch vụ (Tượng niệm, thờ cúng) | 3.062,05 | 0,55% |
| 1.1.5 | Đất công trình dịch vụ (Cơ sở hỏa táng) | 6.601,90 | 1,19% |
| 1.2 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | 1.073,98 | 0,19% |

| TT | Danh mục | Diện tích (m²) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|--|----------------------------------|----------------------|
| 2 | <i>Cây xanh mặt nước</i> | <i>139.003,13</i> | <i>25,00%</i> |
| 2.1 | Cây xanh sử dụng hạn chế | 119.273,01 | 21,45% |
| 2.2 | Mặt nước (hồ) | 33.433,78 | 6,01% |
| 2.3 | Mặt nước (kênh suối hoàn trả) | 6.026,46 | 1,08% |
| 3 | <i>Nghĩa trang thành phần</i> | <i>278.043,34</i> | <i>50,00%</i> |
| 3.1 | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | 242.737,90 | 43,65% |
| 3.2 | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | 32.021,26 | 5,76% |
| 3.3 | Khu vực nghĩa trang quy tập | 3.284,18 | 0,59% |
| | <i>Khu vực nghĩa trang hiện trạng chỉnh trang</i> | <i>1.734,09</i> | <i>0,31%</i> |
| | <i>khu vực nghĩa trang hiện trạng sau khi di dời</i> | <i>3.284,18</i> | <i>0,59%</i> |
| 4 | <i>Đất giao thông nội bộ nghĩa trang</i> | <i>76.534,11</i> | <i>13,76%</i> |
| 4.1 | Bãi đỗ xe | 3.093,78 | 0,56% |
| 4.2 | Đường giao thông | 73.440,33 | 13,21% |
| B | Đất khác | 29.114,30 | |
| 1 | <i>Đất giao thông đối ngoại</i> | <i>26.547,25</i> | |
| 2 | <i>Đất cây xanh</i> | <i>2.567,05</i> | |
| | Tổng | 585.177,00 | |

Điều 4. Quy định về kiểm soát không gian, kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

Quy định chung:

- Bám sát địa hình tự nhiên của khu vực, phù hợp với cảnh quan sinh thái địa chất thủy văn, thổ nhưỡng, khả năng dung nạp của từng khu chức năng.
- Đảm bảo mục tiêu là khu vực kết hợp công viên đô thị và công viên nghĩa trang, trang nghiêm nhưng không tạo không khí buồn bã thô lương.
- Các khu chức năng tương đối độc lập đảm bảo yếu tố sinh thái, môi trường.

- Các khu chức năng phù hợp trong toàn bộ không gian, đảm bảo dễ dàng trong phân kỳ đầu tư xây dựng, thuận tiện trong việc liên kết và mở rộng khu nghĩa trang trong tương lai.

- Mặt nước và dải cây xanh là yếu tố chính phân định các khu vực chức năng.

- Quy mô các khu phù hợp và khai thác tối đa hiệu quả quỹ đất xây dựng.

- Khu vực nghĩa trang phù hợp với dây truyền an táng hiện đại và phong tục tập quán địa phương cũng như văn hóa tâm linh của vùng miền.

- Các khu chức năng gắn kết với khung hạ tầng đối ngoại hiện hữu. Hoàn trả hệ thống kênh thủy lợi để tiêu thoát nước cho khu vực lân cận ra trạm bơm Bát Đàn.

Cơ cấu tổ chức không gian:

❖ Khu văn hóa, dịch vụ:

+ Xây dựng không gian văn hóa, dịch vụ mang đậm bản sắc dân tộc, tạo điểm nhấn cho khu vực lập quy hoạch.

❖ Khu cây xanh:

+ Xây dựng các khu cây xanh có không gian mở kết hợp khu vực quảng trường mang đậm đà chất văn hóa và bản sắc của khu vực.

❖ Khu nghĩa trang cát táng tập trung:

+ Xây dựng Công viên nghĩa trang theo mô hình vườn nghĩa trang, trong đó bố trí quỹ đất cây xanh lớn tạo không gian kiến trúc cảnh quan văn hóa tâm linh sinh thái, đồng thời đảm bảo phù hợp với phong tục, tập quán, tôn giáo của thành phố Phổ Yên nói riêng và tỉnh Thái Nguyên nói chung.

+ Xây dựng Công viên tâm linh với hình thức cát táng sử dụng công nghệ hiện đại của thế giới đảm bảo các quy định về an toàn vệ sinh môi trường. Ngoài ra các mô hình đa dạng theo nhu cầu của người dân, đảm bảo quỹ đất dành cho các hộ chính sách địa phương.

+ Tổ chức hệ thống giao thông đồng bộ, xanh không khí thải trong khu vực an táng, có cơ cấu hợp lý, hiện đại, văn minh, có khả năng đáp ứng được nhu cầu đi một cách nhanh chóng, an toàn và đảm bảo sự liên kết giữa các khu vực chức năng.

+ Bố trí các công trình công cộng, tâm linh, dịch vụ ở trung tâm của các phân khu. Điểm dừng chân đảm bảo bán kính phục vụ và được bố trí gần các khu vực có cảnh quan đẹp.

Quy định về kiến trúc công trình:

a/ Quy định tầng cao công trình, khoảng lùi công trình

- Do đặc thù của nghĩa trang các công trình xây dựng trong công viên nghĩa trang chủ yếu được xây dựng từ 1- 2 tầng (chủ yếu là một tầng) và khoảng lùi lớn tùy thuộc vào tính chất và chức năng của từng loại hình công trình, trong khu vực nghĩa trang có công trình điểm nhấn là tượng đài và tháp lưu tro.

- Riêng công trình tháp lưu tro có tầng cao tối đa 13 tầng.

b/ Quy định về hình thái kiến trúc, cảnh quan đô thị

*** Hình khối kiến trúc:**

- Kiến trúc công trình hiện đại, sinh động và sáng tạo. Các công trình dịch vụ thì hiện đại đơn giản, khúc triết, mạch lạc, trang trí tập trung vào một số điểm và tránh rườm rà.

- Kiến trúc công trình trong khu nghĩa trang cổ kính, mặt bằng là các dạng hình học cơ bản: tứ giác, lục lăng...hình khối thống nhất, liên kết hài hoà. . . và phản ánh được đặc trưng chức năng công trình. Hệ thống bậc tam cấp của công trình được thiết kế với các chất liệu kết hợp hoà quyện với sân vườn. Mái công trình được thiết kế cổ kính, trang nghiêm, dạng mái ngói, đầu đao và phải phù hợp với chức năng của từng loại hình công trình.

- Thiết kế điển hình các mộ cát táng, mộ chôn cất lọ tro cốt hỏa táng... và khoảng cách các mộ, dãy mộ, lô mộ, hàng rào trong các khu mộ (nếu có)... phải đảm bảo tuân thủ các quy định (diện tích tối đa đối với từng mộ, chỗ để tro cốt, kích thước huyệt mộ ... chiều rộng tối thiểu với đường giao thông 7.5m tại Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05/4/2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng, QCVN 07: 2016/BXD, TCVN 9412-2012 tiêu chuẩn thiết kế mộ và bia mộ...

*** Vật liệu và màu sắc:**

- Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường phù hợp với điều kiện khí hậu và điều kiện thiên nhiên của khu vực nhưng vẫn mang những nét cổ kính, trang nghiêm, mang tính tâm linh cao.

- Tăng cường sử dụng các vật liệu tự nhiên, kết hợp với các vật liệu hiện đại như đá granit, kim loại làm phong phú cảm thụ thẩm mỹ, nhất là trong các khu mộ chí.

- Sử dụng màu sắc, trong sáng, nhẹ nhàng, tránh những màu quá nóng, quá lòe loẹt.

*** Chiếu sáng**

- Khai thác nghệ thuật ánh sáng vào tổ chức cảnh quan của khu thờ cúng, các khu mộ, đặc biệt hình ảnh về đêm như chiếu sáng công trình, chiếu sáng đường, chiếu sáng công viên, quảng trường, khu thể dục thể thao, hay vui chơi giải trí,...

- Đặc biệt đối với khu vực trục quảng trường, cần khai thác ánh sáng hợp lý phù hợp và hiệu quả. Tuy nhiên, trong khu nghĩa trang cần nhẹ nhàng làm tăng vẻ trang nghiêm và tính tâm linh, tránh những cảm giác quá liêu trai hay quá hiện đại.

c/ Quy định về các công trình tiện ích

- Để đáp ứng đòi hỏi cao về tính thẩm mỹ và đồng bộ trong toàn khu ở thì đối với công trình tiện ích ngoài việc đảm bảo vấn đề kỹ thuật thì phải đáp ứng yêu cầu về thẩm mỹ kiến trúc của khu vực như:

- Toàn bộ hệ thống đường ống, đường dây phải đi ngầm dọc các tuyến đường dẫn vào chân các công trình.

- Các thiết bị lộ thiên như trạm điện, trạm xử lý nước, cột đèn, mái sảnh,... phải được thiết kế kiến trúc phù hợp với không gian của khu vực và có màu sắc phù hợp.

- Tăng cường sử dụng các công nghệ hiện đại văn minh như công nghệ không dây để hạn chế các đường dây, đường ống cản trở việc tổ chức thẩm mỹ đô thị.

- Sử dụng các nghệ thuật như điêu khắc, hội họa, biểu diễn, âm nhạc,... vào tổ chức các không gian cảnh quan của khu vực quy hoạch.

- Đặc biệt các khu vệ sinh công cộng phải được bố trí đầy đủ về quy mô và khoảng cách nhưng cũng hết sức tinh tế, đảm bảo các vấn đề vệ sinh môi trường cũng như tính thẩm mỹ kiến trúc, tránh cảm giác lạc lõng làm ảnh hưởng đến không gian chung.

Điều 5. Đối với khu cây xanh cảnh quan, mặt nước.

Đảm bảo hệ thống hồ cảnh quan, cây xanh, vườn hoa, không gian mở kết nối thành hệ thống.

- Không gian cây xanh trồng hoa trang trí

+ *Không gian vườn- công viên* nhỏ sử dụng các khu đất cao có vị trí trung tâm của từng khu chức năng, có thể đặt một biểu tượng điêu khắc của khu, tạo điểm nhìn và dấu ấn cho mọi người.

+ Các vườn trồng hoa trang trí, thảm hoa được phối kết màu sắc hài hoà sinh động theo chủ đề và theo mùa. Trong không gian cây xanh xen kẽ phối kết các

công trình dịch vụ, chỗ dừng chân ngắm cảnh, được nối với nhau bằng các đường đi bộ.

- Cây xanh trên các trục đi bộ:

+ Cây xanh trên các trục đi bộ được trồng những loại cây trang trí và cây bóng mát được sắp xếp linh hoạt theo không gian trên tuyến đường đi bộ.

+ Các lối đi bộ có mặt lát và bề rộng khác nhau, các chỗ nghỉ chân có ghế ngồi và mái che, các kiến trúc nhỏ trang trí như tượng nhỏ, đèn trang trí, bể cảnh nhỏ, bồn cây trang trí, biển giới thiệu, chỉ dẫn ...

- Cây xanh công trình:

+ Cây xanh công trình được điểm xuyết trong những công trình trọng yếu, có tầm quan sát lớn tạo cảnh quan nhưng không che lấp công trình.

+ Các bể cảnh- vòi phun trang trí: được tổ chức tại quảng trường trung tâm, trục đi bộ với hình thức đẹp và hiện đại, tạo được những không gian nhỏ hấp dẫn ấn tượng,...

- Các loại cây trồng đảm bảo yêu cầu sau:

+ Tạo một nền cây xanh bóng mát, trang trí, phong cảnh thống nhất với 3 tầng (tầng cao, tầng trung bình và tầng thấp), tạo một phong cảnh thiên nhiên xanh tươi bốn mùa- là vùng cảnh quan chính của khu công viên nghĩa trang.

- Bố cục cây xanh tuân thủ một số nguyên tắc sau:

+ Tầng cao: độ cao $H = 10 - 30m$, với các cây bóng mát chủ đạo như: Thông, Cọ, Trám, Sấu, Đẻ, Muối, Ngọc Lan, Gạo, Muồng các loại..., các loại cây này tạo nên những không gian cây xanh, bóng mát quanh năm. Các cụm cây xanh được tổ chức có ý đồ tạo những khoảng không gian cây xanh có độ che phủ cao.

+ Tầng trung bình: độ cao $H = 5 - 10m$ là những loại cây Móng bò hoa vàng, hoa ban, tử vi,....

+ Tầng thấp: độ cao $H = 0,2 - 2m$ là các loại cây cảnh như: Cô tông, Ngâu, Dạ hương, Dâm bụt, trúc, Cọ cảnh, Trúc...được trồng gắn liền với các công trình kiến trúc và các khu cây xanh khác.

- Hệ thống mặt nước: Tạo cơ hội tiếp cận tối đa cho cộng đồng với không gian mặt nước thông qua các tuyến đường giao thông chính, các tuyến đường đi bộ và đường khu vực đi ven hồ Thanh Long và các hồ cảnh quan khác, hệ thống quảng trường, hệ thống cầu cảnh quan ...

Điều 6. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông:

Mạng lưới đường đảm bảo khớp nối thuận lợi giữa khu vực hiện trạng cũ và khu vực xây mới.

Các thông số kỹ thuật tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành cụ thể:

+ Tại các ngã giao nhau giữa các đường trục chính, các đường khu vực, bán kính bó vỉa thiết kế từ 8-15m.

+ Tại các ngã giao nhau giữa các đường khu vực, các đường nội bộ, bán kính bó vỉa thiết kế từ 6-8m.

+ Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là 2%, độ dốc ngang hè đường là 1,5%

+ Độ dốc dọc đường thiết kế $0,00 \leq i \leq 0,10$

+ Bán kính đường cong bằng các tuyến đường đảm bảo $R \geq 50m$, đối với đường nội bộ $R \geq 15 m$.

a. Mạng lưới giao thông:

- Hình thành mạng lưới đường kết nối chính liên kết các khu chức năng của khu vực công viên và nghĩa trang, kết nối khu vực quảng trường, quy mô:

+ Mặt cắt 1-1: bề rộng $B=17,0m$, dải phân cách 2m, lòng đường 11m, hè đường $2 \times 2,0m$.

+ Mặt cắt 2-2: bề rộng $B=14,5m$, lòng đường 10,5m, hè đường $2 \times 2,0m$.

+ Mặt cắt 3-3: bề rộng $B=9,5m$, lòng đường 5,50m, hè đường $2 \times 2,0m$.

+ Mặt cắt 4-4: bề rộng $B=3,5m$, lòng đường 3,5m.

b. Giao thông công cộng:

- Tổ chức sử dụng phương tiện xe điện trong khu vực nghĩa trang, các tuyến xe điện được tổ chức ngay tại các điểm đỗ xe, tạo sự tôn nghiêm giảm thiểu tiếng ồn, đảm bảo an toàn giao thông cho người tới viếng thăm.

c. Giao thông tĩnh:

- Bố trí 04 bãi đỗ xe phân tán trong khu vực nghiên cứu.

d. Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

+ Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/500.

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình.

2. San nền:

- Tuân thủ định hướng quy hoạch chung, lựa chọn cao độ khống chế : $H \geq 13.00 m$.

- Hướng dốc nền về hệ thống các mương nước chạy khắp khu vực thiết kế, hướng thoát về các hồ;

3. Thoát nước mưa:

- Khu vực xây mới đồng bộ, sử dụng hệ thống thoát nước riêng. Hướng thoát về các mương nước lưu thông với hồ.

- Cao độ đáy cống, giếng thăm của hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước tự nhiên và khớp nối đồng bộ với khu vực lân cận.

4. Cấp nước:

Sử dụng hiệu quả và tiết kiệm nguồn nước sinh hoạt.

Tận dụng tối đa nguồn nước mặt, nước hồ phục vụ cho việc tưới cây, rửa đường, tưới cỏ, nước cứu hỏa.

Tổng nhu cầu dùng nước sạch là 873,37 m³/ngđ

5. Hệ thống thoát nước thải, quản lý CTR và VSMT:

a. Thoát nước thải:

- Tổng lượng nước thải sinh hoạt thoát ra hàng ngày là: 217,90 m³/ngđ.

- Thiết kế hệ thống thoát nước thải độc lập với nước mưa.

- Toàn bộ nước thải sẽ được thu gom về trạm xử lý tập trung của dự án.

b. Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

- Chất thải rắn phát sinh trong khu vực chủ yếu là hoa viếng, tro đốt vàng mã, chất thải của khách tham quan, chất thải từ các công trình dịch vụ - thương mại.

- Bố trí hệ thống thùng rác cỡ nhỏ dọc các tuyến đi bộ, tại các khu vực dịch vụ - công cộng – thương mại.

- Bố trí hệ thống xe thu gom chất thải rắn hoạt động trong ngày, thu gom về điểm trung chuyển chất thải rắn tại hạ tầng kỹ thuật khu vực thiết kế.

- Bố trí hệ thống xe quét rác, rửa đường đảm bảo khu vực nghĩa trang sạch sẽ.

- Chất thải rắn được thu gom và đưa về khu xử lý chất thải rắn thành phố Phổ Yên.

6. Cấp điện:

a. Nguồn điện:

- Nguồn điện cấp trực tiếp cho khu vực được lấy từ hệ thống cấp điện hiện trạng của khu vực

- Nhu cầu cấp điện cho khu vực nghiên cứu là 2.498,92 KVA.

b. Mạng lưới điện trung thế:

- Lưới điện trung thế xây dựng mới theo cấp điện áp 22KV. Cấp điện cho khu quy hoạch từ lưới điện trung áp hiện có của khu vực. Điểm đầu nối do điện lực Thái Nguyên cấp phép và thực hiện. Từ điểm đầu nối kéo đường cáp trung thế đi ngầm cấp điện cho trạm biến áp.

c. Mạng lưới điện hạ áp, chiếu sáng:

- Hệ thống trạm biến áp 22/0,4kV gồm 06 trạm biến áp xây mới.

- Các trạm biến áp đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios hợp bộ. Vị trí đặt các trạm phải đảm bảo bán kính phục vụ theo tiêu chuẩn. Trạm biến áp được đặt tại các khu vực cây xanh, vườn hoa để đảm bảo mỹ quan.

- Vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải, gần đường giao thông để tiện thi công và quản lý.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 0,4kV để cấp điện đến các tủ phân phối.

- Nguồn điện cấp cho chiếu sáng đèn đường giao thông được lấy từ các trạm biến áp 22/0,4kv.

- Lưới điện chiếu sáng được bố trí đi ngầm trên vỉa hè. Cáp chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong các hào cáp tiêu chuẩn. Bố trí cột đèn chiếu sáng trên các tuyến đường quy hoạch. Sử dụng bóng đèn Led. Đèn bố trí một bên đường. Khoảng cách trung bình giữa các đèn là 30-35m.

7. Thông tin liên lạc:

+ Để đáp ứng các yêu cầu và đối tượng sử dụng dịch vụ và tiến độ thực hiện dự án nói trên, nên lựa chọn xây dựng mạng truyền thông theo công nghệ định hướng NGN.

+ Việc đầu tư vào hệ thống thiết bị có thể được Chủ đầu tư thực hiện. Tuy nhiên, cần xây dựng một hệ thống ống dẫn, cống, bể cáp riêng, cho phép cung cấp dịch vụ đến mọi khu vực của dự án. Mạng của khu đô thị dựa trên cơ sở truyền dẫn băng thông rộng với tính năng mở rộng dễ dàng, hỗ trợ các kiểu truy nhập và các kết nối chuẩn với mạng của VNPT, EVN, VietTel...

+ Trong phạm vi Quy hoạch dự án chỉ đề xuất hệ thống hạ tầng thông tin bao gồm hệ thống ống luồn cáp và ga kéo cáp. Việc đầu tư hệ thống cáp và thiết bị đầu cuối do Chủ đầu tư thực hiện.

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

a. Tác động đến môi trường kinh tế - xã hội

Tác động tích cực:

Tạo cảnh quan trang nghiêm, sạch đẹp, không ảnh hưởng đến mỹ quan đô thị.

Tác động tiêu cực:

Các vấn đề về môi trường cần được đảm bảo, thu hẹp diện tích đất nông nghiệp cũng như khả năng cung cấp nước sạch, năng lượng, vấn đề thu gom xử lý nước thải, chất thải rắn.

b. Tác động đến môi trường đất

Hạn chế ảnh hưởng của của hoạt động nghĩa trang, các khoảng cách tới mép nước, khu dân cư đảm bảo theo đúng quy chuẩn xây dựng nghĩa trang.

c. Tác động đến môi trường nước

Các nguồn tác động tới môi trường nước do quy hoạch: Nước thải sinh hoạt khu dịch vụ - thương mại, nước mưa chảy tràn, chất thải rắn sinh hoạt ...

d. Tác động đến môi trường không khí

Các nguồn phát sinh các chất ô nhiễm không khí trong khu vực quy hoạch do: Hoạt động vui chơi giải trí trong khu vực công viên, hoạt động hoá vàng, hương đốt trong nhà tang lễ...

e. Tác động đến môi trường do CTR

Chất thải rắn sinh hoạt trong khu đô thị chủ yếu phát sinh từ hoạt động của dân cư, khách thăm viếng nghĩa trang, khác trong khu vực vui chơi giải trí công viên. Chất thải rắn phát sinh bởi hoạt động công nghiệp là không có.

f. Tác động đến hệ sinh thái

Chất thải rắn, nước thải không được xử lý triệt để do thiếu kiểm soát chất lượng hay do sự cố của hệ thống xử lý nước thải... cũng đều gây ô nhiễm nước hồ điều hòa, lắng đọng trầm tích... dẫn tới suy thoái hệ sinh thái hồ nước.

g. Đánh giá tổng hợp các tác động của đề án quy hoạch đến môi trường

Trên cơ sở các dự báo tải lượng chất thải, thành phần chất thải, diễn biến môi trường đất, nước, không khí, chất thải rắn... do các hoạt động phát triển của khu vực.

Sử dụng phương pháp ma trận có định lượng để xây dựng các ma trận thành phần

h. Các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu và quản lý tác động

Các giải pháp cần triển khai để bảo vệ môi trường:

- Tăng diện tích cây xanh cách ly giữa các khu công viên vui chơi giải trí với khu vực công viên tâm linh;

- Các khu vực chưa và không xây dựng: Phải giữ lớp mặt phủ thực vật tự nhiên, phủ xanh các khu vực đất trống.

- Khu vực hồ điều hòa, hồ cảnh quan giám sát nghiêm ngặt nguồn nước xả thải vào hồ.

Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường:

Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt: Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt như trong quy hoạch đã đề xuất. Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý tại trạm xử lý nước thải tập trung phải đạt TCVN 14-MT:2015/BTNMT (đối với nguồn loại B).

Lựa chọn các thông số giám sát chất lượng môi trường:

Áp dụng các tiêu chuẩn so sánh như: tiêu chuẩn chất lượng nước mặt QCVN 08-MT:2015/BTNMT; Tiêu chuẩn chất lượng nước ngầm QCVN 09-MT:2015/BTNMT...

PHẦN III - TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Khen thưởng

Đối với các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng và chính quyền địa phương: Việc tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo đúng với quy định đề ra sẽ là điều kiện để xét thi đua khen thưởng hàng năm của đơn vị.

Đối với các cá nhân và tập thể: việc thực hiện tốt quy định là căn cứ quan trọng để tuyên dương khen thưởng theo các quy định chung của chính quyền.

Đối với các nhà đầu tư, các tổ chức tư vấn thiết kế, thi công: Việc thực hiện tốt quy định này sẽ là các căn cứ quan trọng để biểu dương, khen thưởng, xem xét cho tiếp tục đầu tư, hành nghề trên địa bàn.

Điều 8. Thanh tra, kiểm tra và xử lý vi phạm

Các cơ quan quản lý chuyên ngành về xây dựng, đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm thực hiện việc thanh tra các hoạt động quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, quản lý đất đai xây dựng trong phạm vi áp dụng quy định quản lý quy hoạch xây dựng.

Việc xử lý vi phạm hành chính thực hiện theo các quy định về trình tự, thủ tục theo pháp luật xử lý vi phạm hành chính được UBND Quốc hội thông qua ngày 02/7/1997 xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực sử dụng đất đai. Nghị định số 126/2004/NĐ-CP ngày 26/5/2004 về xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng, quản lý công trình hạ tầng đô thị và quản lý sử dụng nhà, Nghị định 26/CP xử phạt vi phạm hành chính về bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật khác hiện hành có liên quan.

PHẦN IV - ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9.

Mọi tổ chức và cá nhân có hoạt động kinh doanh, xây dựng trong phạm vi quy hoạch có trách nhiệm thi hành quy định này.

Mọi hành vi vi phạm quy định này sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 10.

Giao Phòng Quản lý đô thị thành phố Phổ Yên, UBND thành phố Phổ Yên, chịu trách nhiệm hướng dẫn, đôn đốc việc triển khai quản lý quy hoạch xây dựng theo đúng các điều trong quy định này.

Điều 11.

Đồ án “Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Khu nghĩa trang tâm linh mới ở Minh Đức, thành phố Phổ Yên” và bản quy định này được lưu giữ tại:

- UBND thành phố Phổ Yên;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Phổ Yên;
- UBND xã Minh Đức;

Điều 12.

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành. Những quy định trước đây trái với quy định tại bản Quy định này đều bãi bỏ. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc phát sinh cần phản ánh kịp thời về các cơ quan chức năng có quyền hạn xem xét giải quyết./.

TM. UBND THÀNH PHỐ PHỔ YÊN
CHỦ TỊCH

Phục lục 1
Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|----------|--|---------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| A | Khu vực nghĩa trang tâm linh | | 556.062,70 | | | | 100,00% |
| <i>1</i> | <i>Đất công trình công trình dịch vụ phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật</i> | | <i>38.437,49</i> | | | | <i>6,91%</i> |
| 1.1 | Đất công trình dịch vụ | | 37.363,51 | | | | 6,72% |
| 1.1.1 | Đất công trình dịch vụ (Công trình phụ trợ và dịch vụ khác) | | 4.078,15 | | | | 0,73% |
| | Đất công trình dịch vụ (Công trình phụ trợ và dịch vụ khác) | DV-01 | 3.283,84 | 70% | 2 | 1,40 | 0,59% |
| | Đất công trình dịch vụ (Công trình phụ trợ và dịch vụ khác) | DV-02 | 794,31 | 80% | 2 | 1,60 | 0,14% |
| 1.1.2 | Đất công trình dịch vụ (Văn hóa, tâm linh) | | 19.306,90 | | | | 3,47% |
| | Đất công trình dịch vụ (Văn hóa, tâm linh) | VH-01 | 17.713,11 | 68% | 2 | 1,4 | 3,19% |
| | Đất công trình dịch vụ (Văn hóa, tâm linh) | VH-02 | 1.593,79 | 80% | 2 | 1,6 | 0,29% |
| 1.1.3 | Đất công trình dịch vụ (Tháp lưu tro) | | 4.314,51 | | | | 0,78% |
| | Đất công trình dịch vụ (Tháp lưu tro) | LT-01 | 2.351,01 | 80% | 13 | 10,4 | 0,42% |
| | Đất công trình dịch vụ (Tháp lưu tro) | LT-02 | 1.963,50 | 80% | 13 | 10,4 | 0,35% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|----------|---|---------|--------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 1.1.4 | Đất công trình dịch vụ (Tuờng niệm, thờ cúng) | | 3.062,05 | | | | 0,55% |
| | Đất công trình dịch vụ (Tuờng niệm, thờ cúng) | TC-01 | 677,52 | 80% | - | - | 0,12% |
| | Đất công trình dịch vụ (Tuờng niệm, thờ cúng) | TC-02 | 935,26 | 80% | - | - | 0,17% |
| | Đất công trình dịch vụ (Tuờng niệm, thờ cúng) | TC-03 | 457,57 | 80% | - | - | 0,08% |
| | Đất công trình dịch vụ (Tuờng niệm, thờ cúng) | TC-04 | 991,70 | 80% | - | - | 0,18% |
| 1.1.5 | Đất công trình dịch vụ (Cơ sở hỏa táng) | HT | 6.601,90 | 70% | 2 | 1,4 | 1,19% |
| 1.2 | Đất công trình hạ tầng kỹ thuật | HTKT | 1.073,98 | 80% | 2 | 1,6 | 0,19% |
| 2 | <i>Cây xanh mặt nước</i> | | <i>139.003,13</i> | | | | <i>25,00%</i> |
| 2.1 | Cây xanh sử dụng hạn chế | | 119.273,01 | | | | 21,45% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-01 | 35.217,86 | 5% | 1 | 0,05 | 6,33% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-02 | 1.030,26 | 5% | 1 | 0,05 | 0,19% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-03 | 2.649,46 | 5% | 1 | 0,05 | 0,48% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-04 | 6.415,04 | 5% | 1 | 0,05 | 1,15% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-05 | 335,79 | 5% | 1 | 0,05 | 0,06% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|--------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-06 | 1.369,66 | 5% | 1 | 0,05 | 0,25% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-07 | 5.875,89 | 5% | 1 | 0,05 | 1,06% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-08 | 2.441,05 | 5% | 1 | 0,05 | 0,44% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-09 | 2.024,80 | 5% | 1 | 0,05 | 0,36% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-10 | 4.357,65 | 5% | 1 | 0,05 | 0,78% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-11 | 17.329,02 | 5% | 1 | 0,05 | 3,12% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-12 | 20.825,45 | 5% | 1 | 0,05 | 3,75% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-13 | 11.085,53 | 5% | 1 | 0,05 | 1,99% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-14 | 2.346,95 | 5% | 1 | 0,05 | 0,42% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-15 | 1.300,01 | 5% | 1 | 0,05 | 0,23% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-16 | 2.331,58 | 5% | 1 | 0,05 | 0,42% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-17 | 1.251,82 | 5% | 1 | 0,05 | 0,23% |
| | Cây xanh sử dụng hạn chế | CX-18 | 1.085,19 | 5% | 1 | 0,05 | 0,20% |
| 2.2 | Mặt nước (hồ) | | 33.433,78 | | | | 6,01% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|----------|---|---------|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|---------------|
| | Mặt nước (hồ) | MN-01 | 5.120,77 | - | - | - | 0,92% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-02 | 11.897,58 | - | - | - | 2,14% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-03 | 1.327,07 | - | - | - | 0,24% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-04 | 1.847,62 | - | - | - | 0,33% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-05 | 3.513,71 | - | - | - | 0,63% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-06 | 3.256,84 | - | - | - | 0,59% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-07 | 3.195,18 | - | - | - | 0,57% |
| | Mặt nước (hồ) | MN-08 | 3.275,01 | - | - | - | 0,59% |
| 2.3 | Mặt nước (kênh suối hoàn trả) | MNS | 6.026,46 | - | - | - | 1,08% |
| 3 | <i>Nghĩa trang thành phần</i> | | 278.043,34 | | | | 50,00% |
| 3.1 | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | | 242.737,90 | | | | 43,65% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-01 | 8.072,12 | - | - | - | 1,45% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-02 | 10.435,19 | - | - | - | 1,88% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-03 | 5.717,63 | - | - | - | 1,03% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-04 | 6.420,85 | - | - | - | 1,15% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-05 | 4.217,72 | - | - | - | 0,76% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-06 | 2.131,63 | - | - | - | 0,38% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-07 | 6.257,24 | - | - | - | 1,13% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-08 | 7.238,71 | - | - | - | 1,30% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-09 | 848,65 | - | - | - | 0,15% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-10 | 4.422,94 | - | - | - | 0,80% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-11 | 3.050,55 | - | - | - | 0,55% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-12 | 3.706,48 | - | - | - | 0,67% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-13 | 5.039,05 | - | - | - | 0,91% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-14 | 4.552,55 | - | - | - | 0,82% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-15 | 4.444,39 | - | - | - | 0,80% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-16 | 6.941,89 | - | - | - | 1,25% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-17 | 4.983,16 | - | - | - | 0,90% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-18 | 3.256,48 | - | - | - | 0,59% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-19 | 4.983,16 | - | - | - | 0,90% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-20 | 3.131,86 | - | - | - | 0,56% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-21 | 3.131,86 | - | - | - | 0,56% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-22 | 2.103,70 | - | - | - | 0,38% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-23 | 2.103,70 | - | - | - | 0,38% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-24 | 2.103,70 | - | - | - | 0,38% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-25 | 2.103,70 | - | - | - | 0,38% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-26 | 5.808,92 | - | - | - | 1,04% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-27 | 5.818,43 | - | - | - | 1,05% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-28 | 11.954,04 | - | - | - | 2,15% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-29 | 1.497,87 | - | - | - | 0,27% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-30 | 8.710,18 | - | - | - | 1,57% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-31 | 5.705,18 | - | - | - | 1,03% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-32 | 4.787,82 | - | - | - | 0,86% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-33 | 5.909,61 | - | - | - | 1,06% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-34 | 3.517,59 | - | - | - | 0,63% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-35 | 3.202,84 | - | - | - | 0,58% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-36 | 3.911,61 | - | - | - | 0,70% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-37 | 723,24 | - | - | - | 0,13% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-38 | 710,04 | - | - | - | 0,13% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-39 | 10.653,49 | - | - | - | 1,92% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-40 | 6.113,16 | - | - | - | 1,10% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-41 | 9.634,98 | - | - | - | 1,73% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-42 | 7.213,00 | - | - | - | 1,30% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-43 | 4.390,48 | - | - | - | 0,79% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-44 | 3.578,80 | - | - | - | 0,64% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-45 | 12.350,37 | - | - | - | 2,22% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|--|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-46 | 3.164,89 | - | - | - | 0,57% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-47 | 2.762,62 | - | - | - | 0,50% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-48 | 1.297,55 | - | - | - | 0,23% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-49 | 5.025,78 | - | - | - | 0,90% |
| | Khu vực nghĩa trang xây dựng mới (Hình thức cát táng) | CT-50 | 2.896,50 | - | - | - | 0,52% |
| 3.2 | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | | 32.021,26 | | | | 5,76% |
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-01 | 5.744,00 | - | - | - | 1,03% |
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-02 | 4.610,22 | - | - | - | 0,83% |
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-03 | 4.715,56 | - | - | - | 0,85% |
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-04 | 4.550,02 | - | - | - | 0,82% |
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-05 | 6.176,32 | - | - | - | 1,11% |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|----------|--|-------------|------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|---------------|
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-06 | 3.170,19 | - | - | - | 0,57% |
| | Khu vực nghĩa trang xây mới dành cho các đối tượng chính sách (Hình thức cát táng) | NT-07 | 3.054,95 | - | - | - | 0,55% |
| 3.3 | Khu vực nghĩa trang quy tập | | 3.284,18 | | | | 0,59% |
| | <i>Khu vực nghĩa trang hiện trạng chính trang</i> | <i>NTHT</i> | <i>1.734,09</i> | - | - | - | <i>0,31%</i> |
| | <i>khu vực nghĩa trang hiện trạng sau khi di dời</i> | <i>NTDD</i> | <i>3.284,18</i> | - | - | - | <i>0,59%</i> |
| 4 | Đất giao thông nội bộ nghĩa trang | | 80.848,62 | | | | 14,54% |
| 4.1 | Bãi đỗ xe | | 3.093,78 | - | - | - | 0,56% |
| | Bãi đỗ xe | BDX-01 | 767,81 | - | - | - | 0,14% |
| | Bãi đỗ xe | BDX-02 | 974,59 | - | - | - | 0,18% |
| | Bãi đỗ xe | BDX-03 | 959,38 | - | - | - | 0,17% |
| | Bãi đỗ xe | BDX-04 | 392,00 | - | - | - | 0,07% |
| 4.2 | Đường giao thông | | 77.754,84 | | | | 13,98% |
| B | Đất khác | | 29.114,30 | | | | |

| TT | Danh mục | Kí hiệu | Diện tích (m2) | Mật độ xây dựng | Tầng cao tối đa (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------|
| <i>1</i> | <i>Đất giao thông đối ngoại</i> | | <i>26.547,25</i> | | | | |
| <i>2</i> | <i>Đất cây xanh</i> | | <i>2.567,05</i> | | | | |
| | Tổng | | 585.177,00 | | | | |